

**VERTROUWELIJK**

De gemeenteraad van de  
gemeente Groningen  
T.a.v. de heer mr. 5.1.2e, griffier  
Postbus 20001  
9700 PB GRONINGEN

Groningen, 18 april 2016

5.1.2e

## **Uitkomsten controle grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Forum in het kader van de jaarrekeningcontrole 2015**

Geachte leden van de raad,

Op woensdag 20 april aanstaande ligt de actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum ter besluitvorming voor. De actualisatie van deze bouw- en grondexploitatie was in het najaar van 2015 nog niet gereed en de uitkomsten van onze controle van dit project zijn om deze reden niet meegenomen in onze rapportage omtrent de uitkomsten van de controle van de gronden inclusief Meerstad d.d. 27 november 2015. Op uw verzoek informeren wij u ten behoeve van de raadsvergadering d.d. 20 april over onze bevindingen ten aanzien van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Forum. Volledigheidshalve merken wij op dat wij u in ons accountantsverslag bij de jaarrekening 2015 nader zullen informeren over de uitkomsten van de controle van de gronden, inclusief Meerstad en de niet in exploitatie genomen gronden, zoals ook toegezegd in onze rapportage d.d. 27 november 2015.

### **1 Aard en reikwijdte van onze controle**

In deze brief rapporteren wij onze bevindingen naar aanleiding van onze werkzaamheden ten aanzien van de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum. Deze werkzaamheden zijn gericht op het afgeven van een controleverklaring bij de jaarrekening 2015 van de gemeente Groningen. Onze werkzaamheden omvatten derhalve niet alle zaken die bij een specifiek op de bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum gericht onderzoek naar voren zouden komen.

### **2 Uitkomsten van onze controle**

De voorliggende bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum is een actualisatie van de bouw- en grondexploitatie die in november 2014 door uw raad is vastgesteld. In de voorliggende bouw- en grondexploitatie wordt uitgegaan van een sluitend financieel resultaat. De belangrijkste wijziging ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie van voorgaand jaar betreft de verhoging van zowel de kosten als opbrengsten als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen van het Groninger Forum. De totale kosten en opbrengsten worden op dit moment geschat op € 256,26 miljoen

(eindwaarde 31 december 2020). Voor een nadere toelichting op de wijzigingen in de voorliggende bouw- en grondexploitatie verwijzen wij naar de toelichting op de bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum.

Hieronder gaan wij nader in op onze bevindingen.

## 2.1 Gehanteerde parameters zijn aanvaardbaar

De waardering van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum in de jaarrekening 2015 wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door uitgangspunten en aannames over de toekomst. Om die reden hebben wij deze parameters beoordeeld.

In de exploitatie worden de nog te realiseren kosten en opbrengsten gedurende de looptijd geïndexeerd. Daarnaast worden jaarlijks rentekosten berekend over de boekwaarde en hieraan toegevoegd. Ten opzichte van voorgaand jaar is de looptijd van de bouw- en grondexploitatie met één jaar verlengd, met name als gevolg van de ontstane vertraging vanwege het aardbevingsbestendig bouwen van het Groninger Forum.

De gemeente Groningen hanteert voor de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum per 1 januari 2016 de volgende parameters, waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de uitgangspunten voor de reguliere grondexploitaties:

- ▶ Kostenstijging: 2% per jaar
- ▶ Opbrengstenstijging: 0%
- ▶ Rente (inclusief risico-opslag): 3,5% per jaar

Voor een nadere toelichting op de gehanteerde parameters verwijzen wij naar de toelichting op de bouw- en grondexploitatie.

Wij hebben de aanvaardbaarheid van de gehanteerde parameters beoordeeld aan de hand van interne/ externe onderbouwingen. Op basis hiervan kunnen wij instemmen met de gehanteerde parameters.

## 2.2 Kosten en opbrengsten

In de toelichting op de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum is een uitgebreide toelichting opgenomen op de gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten. Wij hebben de in de bouw- en grondexploitatie opgenomen nog te realiseren kosten/opbrengsten getoetst en vastgesteld dat deze aanvaardbaar zijn. Ten aanzien van de gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten willen wij nog wel de volgende zaken benadrukken:

### 2.2.1 Kosten juist bijgesteld naar aanleiding van aardbevingsbestendig bouwen

Ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie van voorgaand jaar zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in de verwachte kosten van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. Deze zijn door de gemeente nader toegelicht in de verschillenanalyse. De belangrijkste wijziging betreft de in de bouw- en grondexploitatie opgenomen meerkosten voor het aardbevingsbestendig bouwen van het Groninger Forum. De hiermee gepaard gaande kosten van circa € 64,6 miljoen worden gedekt door een vergoeding van de NAM van € 68,0 miljoen. Op dit moment is derhalve sprake van een verwacht resultaat op de meerkosten van het aardbevingsbestendig bouwen van € 3,4 miljoen.

Wij hebben vastgesteld dat de financiële gevolgen van het aardbevingsbestendig bouwen (zowel de meerkosten als de bijdrage van de NAM) juist zijn vertaald in de voorliggende bouw- en grondexploitatie.

### **2.2.2 Opbrengsten brengen nog een aantal onzekerheden met zich mee; toereikend toelicht en verdisconteerd in bouw- en grondexploitatie**

In de toelichting op de bouw- en grondexploitatie wordt uitgebreid ingegaan op de verwachte opbrengsten uit hoofde van verkoop van grond en vastgoed en de verwachte subsidies en gemeentelijke bijdragen, alsmede de hiermee gepaard gaande risico's en onzekerheden.

Wij willen in aanvulling op de in het raadsvoorstel genoemde risico's (zie voor een nadere toelichting paragraaf 2.3) de volgende onzekerheden/risico's benadrukken:

- ▶ **Onzekerheid opbrengstwaarde (huurwaarde) Groninger Forum (netto € 20,1 miljoen):** na oplevering van het Groninger Forum wordt het gebouw (na overdracht vanuit de bouw- en grondexploitatie aan het SSC (VGM)) verhuurd aan Stichting Groninger Forum. De jaarlijkse huurprijs van € 900.000 (welke jaarlijks zal worden geïndexeerd) is voor de gekapitaliseerde waarde opgenomen in de bouw- en grondexploitatie. In de toelichting op de bouw- en grondexploitatie is opgenomen dat de meerjarenbegroting van Stichting Groninger Forum op dit moment nog niet sluitend is. Hierdoor is onzeker of Stichting Groninger Forum de huur waarmee in de bouw- en grondexploitatie rekening is gehouden daadwerkelijk kan dragen.
- ▶ **Onzekerheid opbrengstwaarde parkeergarage (netto € 63,5 miljoen):** de te bouwen parkeergarage blijft in eigendom van de gemeente en zal na oplevering worden geëxploiteerd door het parkeerbedrijf. Uitgangspunt voor de ingerekende opbrengstwaarde in de voorliggende bouw- en grondexploitatie is de opbrengstwaardeberekening "exploitatieprognose parkeergarage Groninger Forum" d.d. 12 mei 2010. Met het parkeerbedrijf is afgesproken dat de hieruit voortvloeiende opbrengstwaarde de basis vormt voor de door het parkeerbedrijf te betalen overnamesom. Uitgangspunt hiervoor is wel dat de over te dragen garage en omstandigheden overeenkomsten met de uitgangspunten van de exploitatieprognose van de parkeergarage uit 2010. Voor afwijkingen volgt een correctie op de opbrengstwaardeberekening van 12 mei 2010. Als gevolg van een aantal correcties (inrichting parkeergarage, afwijking aantal exploiteerbare parkeerplaatsen en LED verlichting) is de opbrengstwaarde van de parkeergarage inmiddels bijgesteld van € 70,3 naar € 68,66 miljoen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een verdere correctie van de opbrengstwaarde, doordat naar verwachting minder parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd dan vooraf voorzien (390). In de bouw- en grondexploitatie wordt vooralsnog rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen (€ 1,77 miljoen), echter is dit een voorlopige aanname. Daarnaast merken wij op dat sinds 2010 verschuivingen zijn opgetreden in niet door het project te beïnvloeden variabelen, zoals verwachte bezettingsgraad van de parkeergarage en rente. Het risico op wijzigingen van deze variabelen ligt binnen het parkeerbedrijf en kan dan ook van invloed zijn op het meerjarenbeeld van het parkeerbedrijf.

Wij zijn van mening dat bovenstaande onzekerheden/risico's op dit moment toereikend zijn verdisconteerd in de voorliggende bouw- en grondexploitatie.

## 2.3 Risico's toereikend toegelicht in het raadsvoorstel en toelichting op de bouw- en grondexploitatie

In het voorliggende raadsvoorstel inzake de actualisatie van de bouw- en grondexploitatie is opgenomen dat het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum een specifiek risicoprofiel kent, welke afwijking van een gemiddeld project van deze omvang. Dit specifieke risicoprofiel wordt met name veroorzaakt door:

- ▶ de complexe binnenstedelijke situatie;
- ▶ de complexe samenhang tussen een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- ▶ de afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- ▶ de complexiteit van de constructie van vooral de parkeerkelder;
- ▶ een grote kans op vertragingen en vertragingsschade als gevolg van bovenstaande punten.

De gemeente concludeert dat het totaalrisico in vergelijking met andere projecten van dezelfde omvang onverminderd groot blijft. Om deze reden wordt voor het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum meer dan gemiddeld aandacht besteedt aan risicobeheersing. In het raadsvoorstel is hieromtrent een nadere toelichting opgenomen.

In het raadsvoorstel zijn door de gemeente een drietal risico's nader uiteengezet:

- ▶ mogelijke meerkosten realisatie Groninger Forum en parkeergarage;
- ▶ mogelijke vertragingen oostwand als gevolg van een negatief sentiment in de vastgoedmarkt;
- ▶ mogelijk subsidierisico.

Naar onze mening zijn deze risico's in het raadsvoorstel toereikend toegelicht.

In aanvulling hierop merken wij op dat, zoals ook opgenomen in paragraaf 2.2.2, de huuropbrengsten van het Groninger Forum en de huuropbrengsten van de parkeergarage nog risico's met zich meebrengen voor de gemeente in de exploitatiefase. Voor een nadere toelichting op deze risico's verwijzen wij naar de toelichting op de voorliggende bouw- en grondexploitatie.

## 3 Conclusie

Wij kunnen in het kader van onze controle van de jaarrekening 2015 van de gemeente Groningen instemmen met de waardering van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum.

Zoals uit bovenstaande blijkt, blijft het risicoprofiel van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum echter bovengemiddeld. De met het project samenhangende risico's zijn naar onze mening door de gemeente toereikend toegelicht in het raadsvoorstel alsmede de toelichting op de voorliggende bouw- en grondexploitatie. Wel merken wij op dat deze risico's en onzekerheden ook in de jaarrekening dienen te worden toegelicht.

## 4 Tot slot

Wij vertrouwen er op u met deze brief naar tevredenheid te hebben geïnformeerd en zijn vanzelfsprekend graag bereid een nadere toelichting te verstrekken.

Hoogachtend,  
Ernst & Young Accountants LLP